

GEMEINDE KETSCH RHEIN-NECKAR-KREIS

BEBAUUNGSPLAN MIT ÖRTLICHEN BAUVOR- SCHRIFTEN „KETSCH SÜD - NEUFASSUNG“

BEGRÜNDUNG

FASSUNG ZUM SATZUNGSBESCHLUSS

JULI 2015

DIPL.ING. ACHIM H. FISKE
DIPL.ING. LARS FISKE
DIPL.KFM. SVEN FISKE

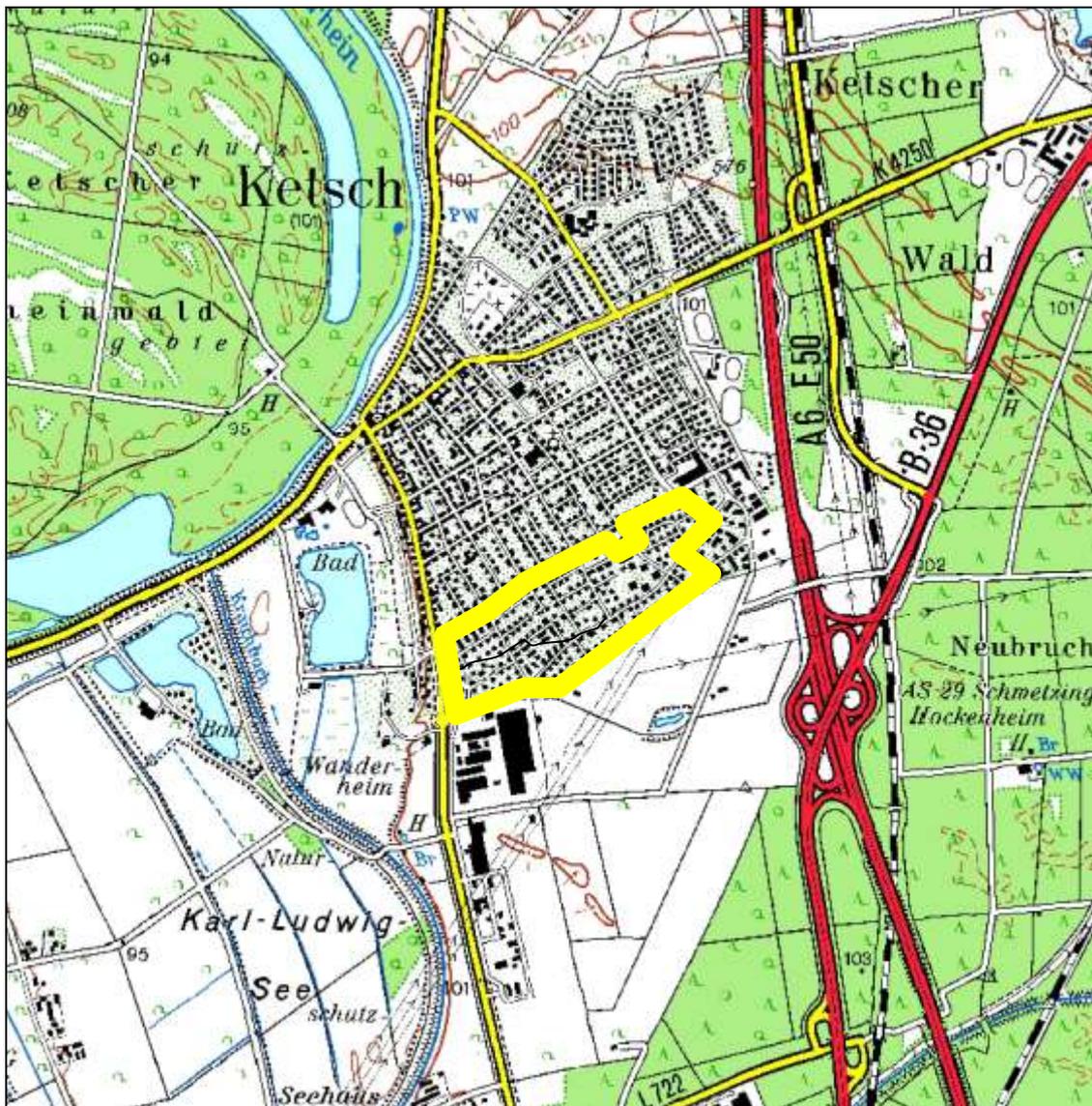
INHALT

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes	4
2. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung	6
3. Übergeordnete Planungen	7
3.1 Regionalplan	7
3.2 Flächennutzungsplan	7
4. Fachrechtliche Schutzgebiete und Unterschutzstellungen	8
5. Bisheriges Baurecht	8
6. Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Ketsch Süd“	10
6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen	10
6.1.1 Art der baulichen Nutzung	10
6.1.2 Maß der baulichen Nutzung	12
6.1.3 Überbaubare Grundstücksfläche	13
6.1.4 Bauweise	15
6.1.5 Stellung baulicher Anlagen	15
6.1.6 Garagen und Stellplätze	16
6.1.7 Nebengebäude und Nebenanlagen	17
6.1.8 Höchstzahl der Wohnungen	19
6.1.9 Öffentliche Grünflächen	19
6.2 Örtliche Bauvorschriften	19
6.2.1 Regelungen zur Dachgestaltung	19
6.2.2 Festsetzungen zur äußeren Gestalt baulicher Anlagen	23
6.2.3 Regelungen zu Sockeln	24
6.2.4 Regelungen zu Kniestöcken	22
6.2.5 Regelungen zu Einfriedungen	24
6.2.6 Zahl notwendiger Stellplätze	25
6.3 Verkehrserschließung	26
6.4 Grünordnung	26
6.5 Versorgung	26

6.6 Entwässerung	27
7. Bodenordnung	27
8. Umweltbericht	28
8.1 Beschreibung des Vorhabens	28
8.2 In Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes	29
8.3 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes	32
8.4 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	34
8.5 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung oder zum Ausgleich der nachteiligen Wirkungen	34
8.5.1 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung oder zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft	34
8.5.2 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich von Schall- oder Luftschadstoffimmissionen	35
8.6 Beschreibung der zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen	35
8.6.1 Auswirkungen auf Natur und Landschaft	35
8.6.2 Immissionsschutz	35
8.6.3 Kultur- und Sachgüter	35
8.7 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	35
8.8 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren	36
8.9 Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Aufgaben aufgetreten sind, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse	36
8.10 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt	36
8.11 Allgemein verständliche Zusammenfassung	36
9. ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG	37
9.1 Zielsetzung der Planung	37
9.2 Berücksichtigung der Umweltbelange	37
9.3 Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	38
9.4 Geprüfte anderweitige Planungsmöglichkeiten	38

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Planungsgebiet liegt im südöstlichen Bereich der Gemeinde Ketsch und umfasst die Wohnbebauung südlich der Bebauung entlang der Seestraße bis zum südlichen Ortsrand.



Lage des Planungsgebietes

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Norden durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 3408/1, 3409 bis 3414, 3416 bis 3419, 3421, 3422, 3425, 3427, 3431, 3432, 3433,

- 3436, 3437, 3439, 3441, 3443 bis 3446, 3447/1, 3449 bis 3459,
3496 bis 3506, 3529, 3530 und 3531
- im Westen durch die östliche Grenze der Flurstücke 3460, 3461, 3462, 3463/1, 3464/1, 3465, 3466, 3467, 3469, 3470, durch eine Linie von der östlichen Grenze des Flurstücks 3470 über das Flurstück 4370 auf die östliche Grenze des Flurstücks 3474, die östliche Grenze des Flurstücks 3474 bzw. die Hockenheimer Straße (Flurstück 131/9) bzw.
 - im Süden durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 2688/7, 2688/11, 5721, 5675, 5674/1, 5674, 5720, 9369, 4925, 4926, 4938 und 4914
 - im Osten durch die westliche Grenze der Flurstücke 3816, 3817, 4917, 4919, 4925, 4927, 4928 und 4929

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Bebauung entlang folgender Straßen (in alphabetischer Reihenfolge):

- Bellstraße 1 und 3
- Benzstraße
- Böttgerstraße
- Daimlerstraße
- Dieselstraße
- Dückerstraße
- Edisonstraße
- Enderlestraße
- Franklinstraße
- Fultonstraße
- Gaußstraße
- Göbelstraße
- Goethestraße (nur Anwesen 40 – 48, nur gerade Hausnummern)
- Heinkelstraße
- Henleinstraße
- Hildastraße (gerade Hausnummern ab Anwesen 20, ungerade Hausnummern ab Anwesen 33)

- Hockenheimer Straße (Anwesen 149 – 157, nur ungerade Hausnummern)
- Junkerstraße
- Karlsruher Straße (gerade Hausnummern: Anwesen 8 bis 104, ungerade Hausnummern: Anwesen 1 bis 111)
- Kolpingstraße (ab Hausnummer 49)
- Lanzstraße
- Mitterhoferweg
- Nobelstraße
- Ottostraße
- Pascalstraße
- Resselstraße
- Röntgenstraße
- Schillerstraße (ungerade Hausnummern ab Anwesen 71)
- Segnerstraße
- Von-Braun-Straße
- Von-Drais-Straße
- Von-Lieben-Straße
- Von-Siemens-Straße
- Wattstraße
- Weberstraße

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich abschließend aus der Planzeichnung.

2. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung

Die Gemeinde Ketsch stellte Anfang der 70er Jahre des 20. Jahrhunderts den Bebauungsplan „Ketsch Süd“ zur Deckung der damals bestehenden Wohnbaulandnachfrage auf. Dieser Bebauungsplan bildete die planungsrechtliche Grundlage für die Erschließung und Bebauung der Flächen südlich der damaligen, durch die Seestraße begrenzten Ortslage.

In der zweiten Hälfte der 70er Jahre des 20. Jahrhunderts wurde der Bebauungs-

plan mehrfach in verschiedenen Teilbereichen geändert (Änderungen 1 bis 3). Dabei wurden insbesondere die Bebauungsmöglichkeiten in den geänderten Bereichen an die tatsächliche Baulandnachfrage angepasst.

Sämtliche nachfolgenden Änderungen (Änderungen 4 bis 6) bezogen sich nur noch auf Einzelaspekte der örtlichen Bauvorschriften.

Die Bebauung des Planungsgebietes ist mittlerweile weitestgehend abgeschlossen. Es bestehen nur noch wenige unbebaute Grundstücke, die jedoch in die Gartenflächen benachbarter Wohngebäude einbezogen sind und somit nicht als Baulücken im engeren Sinne anzusprechen sind.

In den letzten Jahren kam es verstärkt zu Veränderungsabsichten im Gebäudebestand. Zudem ist zu erwarten, dass angesichts der Entstehungszeit der Bebauung und der Altersstruktur der damaligen Bauherren in absehbarer Zeit deutliche Umbrüche in der Bevölkerungsstruktur eintreten werden. Es wird vermehrt zu Eigentümerwechseln kommen. In diesem Zusammenhang steht zu erwarten, dass die Gebäude – soweit noch nicht geschehen – an veränderte Wohnvorstellungen angepasst werden sollen. Dies betrifft insbesondere Umbauten im Gebäude, aber auch Anbauten sowie eine energetische Sanierung.

Daher ist absehbar, dass die gültigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Bestimmungen im Einzelfall einer zukunftsorientierten Weiterentwicklung des Gebäudebestandes entgegen stehen können.

Die Gemeinde hat sich aus diesem Grund dazu entschlossen, den Bebauungsplan „Ketsch Süd“ zu überarbeiten. Neben einer redaktionelle Neufassung mit klarer Trennung der planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften ist es insbesondere Zielsetzung, die überbaubaren Grundstücksflächen für alle Grundstücke auf eine Mindestdiefe von 15 m auszuweiten, um eine Anpassung der bestehenden Gebäude an veränderte Anforderungen zu ermöglichen.

Wesentliche Änderungen an den Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sind nicht beabsichtigt.

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Regionalplan

Im Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar ist der Geltungsbereich als Siedlungsfläche Wohnen im Bestand dargestellt.

Der Bebauungsplan passt sich somit an die Ziele der Raumordnung an.

3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan 2015/2020 des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-

Mannheim aus dem Jahr 2006 stellt das Planungsgebiet als Wohnbaufläche dar.
Der Bebauungsplan kann somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

4. Fachrechtliche Schutzgebiete und Unterschutzstellungen

Förmliche naturschutzrechtliche Unterschutzstellungen sind für das Planungsgebiet nicht gegeben.

Ebenso liegen für das Planungsgebiet keine wasserrechtlichen Schutzgebietsausweisungen vor.

5. Bisheriges Baurecht

Folgende Pläne sind heute für den Bereich des Planungsgebiets rechtsgültig:

Bezeichnung	Inhalt	rechtskräftig seit
Ketsch Süd	Gesamtplan mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie örtlichen Bauvorschriften	1972
Ketsch Süd – 1. Änderung	Teiländerung der zeichnerischen Festsetzungen	1976
Ketsch Süd – 2. Änderung	Teiländerung der zeichnerischen Festsetzungen, ersetzt durch die 3. Änderung	1976
Ketsch Süd – 3. Änderung	Teiländerung der zeichnerischen Festsetzungen	1978
Ketsch Süd – 4. Änderung	Änderung der örtlichen Bauvorschriften zu Gauben für das gesamte Planungsgebiet	1991
Ketsch Süd – 5. Änderung	Änderung der örtlichen Bauvorschriften zu Kniestöcken für das gesamte Planungsgebiet	1992
Ketsch Süd – 6. Änderung	Änderung der örtlichen Bauvorschriften zu Einfriedungen für das gesamte Planungsgebiet	2009

Die jeweiligen Geltungsbereiche sind in der folgenden Darstellung abgebildet:



Die Regelungsinhalte der bisherigen Bebauungspläne sind in den folgenden Kapiteln, in dem die Änderungen der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen erläutert werden, dargestellt.

6. Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Ketsch Süd“

6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Auf Grundlage der bisherigen Erfahrungen bei der Anwendung des Bebauungsplans und in Anbetracht der erteilten Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans sollen im Zuge der Neufassung des Bebauungsplanes insbesondere die planungsrechtlichen Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche sowie zu Stellplätzen, Garagen und Nebengebäuden gelockert werden. Auf städtebaulich nicht notwendige Festsetzungen soll künftig verzichtet werden.

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Im Planungsgebiet bestehen bislang Festsetzungen von Reinen Wohngebieten und Allgemeinen Wohngebieten, einem Mischgebiet und zwei Sondergebieten.

Reine Wohngebiete

In den Reinen Wohngebieten sind keine weitergehenden Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung getroffen. Somit sind bislang alle gemäß § 3 Abs. 2 und Abs. 3 möglichen Nutzungen zulässig. Verschiedene dieser bislang zulässigen Nutzungen bieten jedoch ein städtebauliches Konfliktpotenzial, so dass aus heutiger Sicht ein Nutzungsausschluss erforderlich erscheint.

Daher werden in den Reinen Wohngebieten Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausgeschlossen. Diese Nutzungen sind in der Regel mit einem nicht unerheblichen Verkehrsaufkommen verbunden und weisen häufig auch abendliche Betriebszeiten auf. Sie können so zu Störungen der angrenzenden Wohnnutzungen führen.

Ausdrücklich klargestellt wird jedoch, dass die Zulässigkeit von Räumen für freie Berufe trotz der Nutzungsausschlüsse unberührt bleibt.

Die mit der Neufassung ausgeschlossenen Nutzungen bestehen bislang im Bebauungsplangebiet nicht. Daher erfolgt kein Eingriff in bestehende Nutzungen.

Allgemeine Wohngebiete

Wie in den Reinen Wohngebieten sind auch in den Allgemeinen Wohngebieten bislang keine Ausschlüsse von städtebaulich möglicherweise konflikträchtigen Nutzungen vorgenommen worden.

Zum Schutz der angrenzenden Wohnnutzungen werden insbesondere aufgrund des mit diesen Nutzungen verbundenen Verkehrsaufkommens und der in der Regel auch abendlichen Betriebszeiten folgende Nutzungen künftig

ausgeschlossen: Tankstellen, Gartenbaubetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Wie im Reinen Wohngebiet wird ausdrücklich klargestellt, dass die Zulässigkeit von Räumen für freie Berufe trotz der Nutzungsausschlüsse unberührt bleibt.

Die mit der Neufassung ausgeschlossenen Nutzungen bestehen bislang im Bebauungsplangebiet nicht. Daher erfolgt kein Eingriff in bestehende Nutzungen.

Mischgebiet

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes besteht nur ein Mischgebiet für eine Fläche südlich der Böttgerstraße. Dort befinden sich mehrere Ladengeschäfte und Dienstleistungsanbieter.

Einschränkende Festsetzungen zu zulässigen Nutzungen bestanden bislang nicht. Zum Schutz der im Mischgebiet bestehenden sowie umgebenden Wohnbebauung werden künftig jedoch Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Der Ausschluss ist erforderlich, da sich die genannten Nutzungen aufgrund der besonderen Eigenart dieser Betriebe nachteilig auf die umgebenden Nutzungen, die angrenzend an das Planungsgebiet vorrangig durch eine Wohnnutzung geprägt werden, auswirken können. Insbesondere das Auftreten von Vergnügungsstätten kann einen Trading-down-Effekt auslösen, womit das Mischgebiet selbst, aber auch das nähere Umfeld an Attraktivität verlieren kann.

Anlagen für kulturelle und kirchliche Zwecke werden ausgeschlossen, da diese Nutzungen im Regelfall mit einem hohen Publikumsverkehr verbunden sind. Betroffen vom Verkehrsaufkommen wären aufgrund der Lage des Mischgebiets vorrangig die umgebenden Wohnstraßen.

Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke bleiben jedoch zulässig, da hierfür in einem Mischgebiet keine Ausschlussgründe erkennbar sind.

Sondergebiete

Südlich der Edisonstraße besteht bislang ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Schule“. Die Fläche wird tatsächlich als Kinderspielplatz bzw. als Bolzplatz genutzt. Ein Bedarf für ein weiteres Schulgebäude besteht nicht mehr; das Sondergebiet entfällt daher. Stattdessen wird entsprechend der heutigen Nutzung eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz/Bolzplatz“ festgesetzt.

Eine weitere als Sondergebiet festgesetzte Fläche an der Ecke Hildastraße/Fultonstraße wird durch einen Kindergarten genutzt. Für einen Kindergarten ist jedoch keine Festsetzung als Sondergebiet erforderlich. Vielmehr handelt es sich

um eine Fläche für Gemeinbedarf. Daher wird die Festsetzung entsprechend angepasst. Eine inhaltliche Änderung ergibt sich damit nicht.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Die Festsetzungen zur Grundflächenzahl (einheitlich 0,4) bleiben unverändert.

Aus der 2. und 3. Änderung wird die Festsetzung, dass für Hausgruppen und Geschößbauten außerhalb der Hausgrundstücke liegenden Stellplatz- oder Garagengrundstücke bei der Berechnung der zulässigen Grund- und Geschossflächenzahl als Flächenanteile zur maßgebenden Baugrundstücksfläche hinzugerechnet werden können, wird für den gesamten Geltungsbereich übernommen.

Geschoßflächenzahl

Die Festsetzungen zur Geschößflächenzahl werden aus den bisherigen Bebauungsplänen übernommen.

Allerdings waren für die bislang rechtsgültigen Bebauungspläne die Baunutzungsverordnungen 1968 und 1977 maßgebend. Mit der Neufassung erfolgt eine Umstellung auf die BauNVO 1990. Während in den BauNVO 1968 und 1977 noch die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen mitzurechnen waren, sind gemäß BauNVO 1990 nur noch die Geschößflächen in Vollgeschossen auf die GFZ anzurechnen, sofern nicht explizit eine abweichende Regelung getroffen wird.

Zielsetzung der Neufassung des Bebauungsplanes ist es, eine zeitgemäße Weiterentwicklung des vorhandenen Gebäudebestandes zu ermöglichen. Insbesondere sollen Dachgeschossausbauten ermöglicht werden. In der bisherigen planungsrechtlichen Situation stellte oftmals die GFZ die problematische Schranke dar, da eine Vollausschöpfung der GRZ im Regelfall nur möglich war, wenn über die zulässige Vollgeschosshöhe keine Aufenthaltsräume in anderen Geschossen verwirklicht wurden.

Städtebaulich ist die mit der Umstellung auf die aktuelle BauNVO verbundene Lockerung der GFZ-Vorgaben wenig problematisch, da einerseits keine zusätzliche Versiegelung zugelassen wird und andererseits nachbarlich Belange allenfalls randlich berührt werden.

Zahl der Vollgeschosse

Die Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse bleiben unverändert.

Höhe baulicher Anlagen

In einem Teilbereich des Bebauungsplangebietes bestehen zwei Hochspannungs-Freileitungen der EnBW und der DB Energie. Im Bereich der Leitungsschutzstreifen werden die überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 9 Abs. 2 BauGB unter den bedingenden Vorbehalt gestellt, dass die maximal zulässige Gebäudehöhe unter dem Vorbehalt einer Zustimmung den Leitungsbetreiber steht. Diese Regelung ist erforderlich, um die erforderlichen vertikalen Schutzabstände zu den Freileitungen zu gewährleisten.

6.1.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Ziel der Neufassung des Bebauungsplanes ist es unter anderem, eine Anpassung der vorhandenen Gebäude an zeitgemäße Wohnverhältnisse zu ermöglichen. Daher wird für alle überbaubaren Grundstücksflächen eine Ausweitung der Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen auf mindestens 15 m vorgesehen. Betroffen von dieser Änderung sind folgende Anwesen:

- Benzstraße 7 – 17 (ungerade Hausnummern), 2 – 10a (gerade Hausnummern)
- Böttgerstraße 1 – 7 (ungerade Hausnummern); 2 – 10 (gerade Hausnummern)
- Daimlerstraße 2 – 18 (gerade Hausnummern)
- Edisonstraße 1 – 7 (ungerade Hausnummern)
- Enderlestraße 45, 47, 68, 70 und 72
- Franklinstraße 1 – 35 (ungerade Hausnummern)
- Hildastraße 20 – 30 (gerade Hausnummern), 35, 46 – 52 (gerade Hausnummern)
- Karlsruher Straße 8 – 88 (gerade Hausnummern); 29 – 71 (ungerade Hausnummern)
- Kolpingstraße 51
- Lanzstraße 2 – 62 (gerade Hausnummern)
- Mitterhoferweg 1 – 35 (ungerade Hausnummern); 2 – 18 (gerade Hausnummern)
- Nobelstraße 2 – 12 (gerade Hausnummern)
- Ottostraße (ohne Haus 7)
- Pascalstraße 1, 2 und 4
- Schillerstraße 71 – 81 (ungerade Hausnummern)

- Segnerstraße
- Von-Braun-Straße 13 - 23 (ungerade Hausnummern), 28 – 38 (gerade Hausnummern)
- Von-Drais-Straße 1 – 11 (ungerade Hausnummern), 8 – 12/1 (gerade Hausnummern)
- Von-Siemens-Straße
- Wattstraße
- Weberstraße

Durch die Ausweitung der überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich rechnerisch keine erweiterten Versiegelungsmöglichkeiten, da die Festsetzungen zur Grundflächenzahl unverändert bleiben. Allerdings besteht durchaus die Möglichkeit, dass auf den Baugrundstücken durch die einzuhaltenden Grenzabstände und durch die Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche die Grundflächenzahl nicht ausgeschöpft werden konnte.

Soweit die überbaubaren Grundstücksflächen bereits bislang eine Tiefe von 15 m oder mehr aufweisen, wird kein grundsätzlicher Änderungsbedarf gesehen, da bei Gebäuden mit mehr als 15 m Tiefe Belichtungsprobleme nicht ausgeschlossen werden können.

In der bisherigen Genehmigungspraxis hat sich gezeigt, dass die Regelung der Landesbauordnung bezüglich der Möglichkeit zur Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile, die eine maximale Breite von 5 m und eine maximale Tiefe von 1,50 m aufweisen dürfen, immer wieder nicht eingehalten werden konnte. Um eine etwas größere Flexibilität zu ermöglichen, wird daher geregelt, dass ausnahmsweise die Baugrenze mit untergeordneten Gebäudeteilen auf der Hälfte der Gebäudeseite, höchstens jedoch auf 5 m, und bis zu einer Tiefe von max. 2 m überschritten werden kann. Klarstellend wird zudem ergänzt, dass die landesrechtlichen Abstandsvorschriften einzuhalten sind. Die Überschreitungsmöglichkeit wird ausdrücklich nur als Ausnahme zugelassen, um kommunale Handlungsoptionen im Missbrauchsfall offen zu halten.

Ungeachtet der grundlegenden Regelung werden die überbaubaren Grundstücksflächen dort neu gefasst, wo erhebliche Abweichungen zwischen bisherigem Planungsrecht und tatsächlicher Bebauungssituation (laut Kataster) bestehen. Dies betrifft insbesondere folgende Anwesen:

- Benzstraße 17, 17/1
- Dieselstraße 9, 11, 13

- Dückerstraße 1, 3
- Henleinstraße 8, 8/1, 12
- Karlsruher Straße 1, 3, 5, 7, 8, 10, 90, 111
- Kolpingstraße 67, 72, 73, 74
- Lanzstraße 10a
- Mitterhoferweg 31 – 35
- Ottostraße 7
- Segnerstraße 5

6.1.4 Bauweise

Die Bauweise ist bislang einheitlich als offene Bauweise festgesetzt. Im Bereich der Böttgerstraße 12 besteht jedoch ein Gebäude, das zwar die seitlichen Grenzabstände einhält, aber mit einer Länge von mehr als 50 m die Vorgaben zur offenen Bauweise überschreitet. Für dieses im Mischgebiet gelegene Gebäude, das entsprechend der ursprünglichen städtebaulichen Konzeption eine Versorgungsfunktion für die angrenzenden Wohngebiete übernehmen sollte und das daher eine städtebauliche Sonderstellung einnimmt, wird daher zur Absicherung des Bestandes künftig auf eine Festsetzung zur Bauweise verzichtet.

Die Festsetzungen zu den zulässigen Haustypen (Einzel-, Doppel- und Hausgruppen) werden im Zuge der Neufassung des Bebauungsplanes beibehalten. In einigen Bereichen waren jedoch städtebaulich gewollte Doppelhausbebauungen als Hausgruppenbebauung festgesetzt. Diese Festsetzung wird entsprechend des tatsächlichen Bestandes korrigiert (Reine Wohngebiete WR 7, WR 12 und WR 16, Allgemeine Wohngebiete WA 4).

6.1.5 Stellung baulicher Anlagen

In den bisherigen Bebauungsplänen sind Darstellungen enthalten, die als Festsetzungen zur Hauptfirstrichtung interpretiert werden können. Allerdings fehlt eine Erläuterung des Planzeichens in der Legende.

Ungeachtet der Rechtswirkung der bisherigen Darstellungen wird auf eine Festsetzung zur Stellung baulicher Anlagen künftig verzichtet.

Eine städtebauliche Anforderlichkeit hierfür besteht nicht, da einerseits die weit überwiegende Zahl an Grundstücken bereits bebaut ist und andererseits eine Festsetzung zur Firstrichtung einer Ausrichtung der Dachfläche zur optimalen Solarnutzung entgegenstehen kann. Städtebauliche Fehlentwicklungen sind durch einen Verzicht auf Festsetzungen zur Stellung baulicher Anlagen nicht zu

erwarten.

6.1.6 Garagen und Stellplätze

In den bisherigen Bebauungsplänen sind nur für einen Teil der Baugrundstücke konkrete Flächen für Garagen festgesetzt. Zudem ist textlich geregelt, dass die Garagen bei den Einzel- und Doppelhäusern, wenn sie nicht in den Baukörper einbezogen werden, in den Bauwuch zu stellen sind.

Diese Festsetzung hat in der Praxis zu vielfältigen Schwierigkeiten und etlichen Befreiungen geführt. Eine Steuerungswirkung dieser Festsetzung ist daher bereits bislang nicht mehr in ausreichendem Umfang gegeben. Künftig wird daher auf eine räumliche Fixierung der Garagenstandorte verzichtet.

Für Hausgruppen und Geschosßbauten galt bislang die Vorgabe, dass Garagen und Stellplätze als Gemeinschaftsanlagen herzustellen sind. Diese Regelung bedarf der Differenzierung, da bei Hausgruppen die Anlage von Gemeinschaftsgaragen nicht zwingend ist und in der Praxis auch nur bedingt durchgeführt wurde. In der Regel stehen zumindest die Garagen in Einzeleigentum. Zudem bestehen bei Reihenendhäusern Sonderlösungen, die städtebaulich unproblematisch sind. Daher wird für Hausgruppen künftig – wie für die Einzel- und Doppelhäuser – keine räumliche Fixierung der Standorte von Garagen mehr vorgegeben.

Für die Geschosswohnungsbauten bleiben die bisherigen Festsetzungen erhalten, werden jedoch redaktionell zusammengefasst. Bei der Plandarstellung erfolgt eine Korrektur der Flächenabgrenzungen an den tatsächlichen Bestand.

Die Vorgabe zum Mindestabstand von Garagen zur Straßenkante wird ebenfalls übernommen. Da jedoch in Teilen des Baugebietes Garagen näher an der Straße stehen und dies bei wenig verkehrsreichen Straßen auch kein grundsätzliches Problem darstellt, wird ergänzend geregelt, dass ausnahmsweise ein geringerer Abstand zugelassen werden kann, wenn die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet bleiben.

Neu aufgenommen wird eine Festsetzung, dass bei Gemeinschaftsstellplatzanlagen Überdachungen nur zulässig sind, wenn diese die gesamte Gemeinschaftsstellplatzanlage umfasst. Damit wird auf die in der Praxis vorgekommenen Fälle von Anträgen auf die Errichtung von Carport für einzelne Stellplatzflächen innerhalb von Gemeinschaftsanlagen reagiert. Einzelne Carports innerhalb von Gemeinschaftsanlagen sollen künftig ausdrücklich ausgeschlossen werden, da für die benachbarten Stellplätze Probleme bei der Anfahrbarkeit abzusehen sind.

Gegenüberstellung der bisherigen und künftigen Festsetzungen zu Garagen und Stellplätzen	
bisherige Festsetzungen des BP „Ketsch-Süd“	künftige Festsetzungen der Neufassung des BP „Ketsch-Süd“
Bei den Einzel- und Doppelhäusern sind die Garagen, wenn sie nicht in den Baukörper einbezogen werden, in den Bauwuch zu stellen. Sie sind in diesen Fällen als Grenzbebauung zulässig. Bei Eckgrundstücken können die Garagen entsprechend den Eintragungen im Bebauungsplan erstellt werden.	Die Festsetzung entfällt.
Für Hausgruppen und Geschoßbauten sind die Garagen an den im Bebauungsplan vermerkten Stellen als Gemeinschaftsgaragen oder Halbtiefgarage zu errichten.	Die Festsetzung entfällt für die Hausgruppen. Für die Geschoßwohnungsbauten gilt:
Für Hausgruppen und Geschoßbauten sind die Stellplätze als Gemeinschaftsstellplätze an den im Bebauungsplan gekennzeichneten Stellen anzulegen.	In den Reinen Wohngebieten WR 17 bis 19 sind Stellplätze und Garagen an den im Bebauungsplan vermerkten Stellen als Gemeinschaftsanlagen zu errichten.
Der Abstand zwischen Garage und Straßenbegrenzungslinie muss mindestens 5 m betragen.	Der Abstand zwischen Garage und Straßenbegrenzungslinie muss mindestens 5 m betragen. Ausnahmsweise kann ein geringerer Abstand zugelassen werden, wenn die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet bleiben.
Ohne Festsetzung	Bei Gemeinschaftsstellplatzanlagen sind Überdachungen nur zulässig, wenn diese die gesamte Gemeinschaftsstellplatzanlage umfasst.

6.1.7 Nebengebäude und Nebenanlagen

Die bisherigen Festsetzungen zu Nebenanlagen beziehen sich vorwiegend auf Nebengebäude und lassen zum Teil eindeutige Aussagen zu sonstigen Nebenanlagen vermissen. Es wird daher eine Neufassung der Regelungen erforderlich, wobei hier zwei städtebauliche Überlegungen maßgebend werden:

- Die Festsetzungen sollen so getroffen werden, dass sie den regelmäßigen Nutzungsvorstellungen der Bewohner entsprechen. Ein vollständiger Ausschluss von Nebenanlagen ist daher nicht sachgerecht.
- Insbesondere die rückwärtigen Gartenflächen sollen von baulichen Anlagen zumindest weitgehend frei gehalten werden.

Um diesen beiden – konkurrierenden – Zielsetzungen gerecht zu werden, wird die Zulässigkeit von Nebenanlagen an die Verfahrensbedürftigkeit gemäß Landesbauordnung (Kenntnisgabeverfahren / Baugenehmigungsverfahren) geknüpft.

Verfahrensfreie Nebenanlagen werden künftig nicht mehr ausgeschlossen. Damit wird den tatsächlichen Anforderungen der Bewohner an die Nutzung ihrer Grundstücke Rechnung getragen. Zulässig werden damit u.a. Spielgeräte sowie kleine Gartenschuppen bis maximal 40 m³ Rauminhalt.

Verfahrenspflichtige Nebenanlagen werden demgegenüber entsprechend den Festsetzungen zu Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den seitlichen Abstandsflächen zugelassen.

Für Terrassen und überdachte Terrassen wird geregelt, dass diese die festgesetzten Baugrenzen um max. 3,00 m überschreiten dürfen. Zugleich ist jedoch ein Mindestabstand von 2,50 m zur rückwärtigen Grundstücksgrenze einzuhalten. Mit dieser Regelung wird somit die mögliche Lage von Terrassen gegenüber der heutigen Situation (nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche) ausgeweitet; zugleich wird den zu berücksichtigenden Nachbarlichen Belangen durch die Regelung eines Mindestabstands zur rückwärtigen Grenze Rechnung getragen. Zu seitlichen Grenzen wird kein Regelungsbedarf gesehen, zumal die überbaubaren Grundstücksflächen überwiegend durchgehend ausgebildet sind und somit bereits bislang Terrassen im seitlichen Grenzabstand möglich waren.

Bezüglich der der Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 (2) BauNVO wird klarstellend geregelt, dass diese allgemein zulässig sind, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Mit der Öffnung wird die Möglichkeit geschaffen, ergänzende Nebenanlagen für neuzeitliche Formen der Energieversorgung wie insbesondere Blockheizanlagen errichten zu können.

Gegenüberstellung der bisherigen und künftigen Festsetzungen zu Nebengebäuden	
bisherige Festsetzungen des BP „Ketsch-Süd“	künftige Festsetzungen der Neufassung des BP „Ketsch-Süd“
Nebengebäude sind nur in den Sondergebieten als Zubehörräume zulässig.	Die Regelung entfällt, da keine Sondergebiete mehr ausgewiesen werden.
Nebenanlagen in Form von Gebäuden nach § 14 BaunutzungsVO sind nur ausnahmsweise zulässig.	Nach LBO verfahrenspflichtige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der seitlichen Abstandsflächen zulässig. Die der Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 (2) BauGB sind zulässig, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

6.1.8 Höchstzahl der Wohnungen

Im Bebauungsplan „Ketsch Süd“ sind bislang keine Festsetzungen zur höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden enthalten.

In weiten Teilbereichen des Planungsgebietes besteht jedoch eine einheitliche Bebauung mit Ein- oder Zweifamilienhäusern. Sollte eines dieser Gebäude ersetzt werden, wäre bislang die Neuerrichtung eines Mehrfamilienhauses möglich. Dadurch kann sich jedoch eine Beeinträchtigung der städtebaulichen Eigenart im betroffenen Umfeld ergeben.

Daher wird in den bislang weitestgehend durch Ein- oder Zweifamilienhäusern bebauten Bereichen die Zahl der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf drei begrenzt.

6.1.9 Öffentliche Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen werden aus den bislang rechtskräftigen Bebauungsplänen übernommen. Ergänzend wird auch das bisherige Sondergebiet „Schule“ südlich der Edisonstraße entsprechend der heutigen tatsächlichen Nutzung als Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz/Bolzplatz“ festgesetzt.

6.2 Örtliche Bauvorschriften

Anhand der Erfahrungen bei bereits erfolgten Baugenehmigungsverfahren im Bebauungsplangebiet wurde deutlich, dass die örtlichen Bauvorschriften die Bauherren unverhältnismäßig einschränken und somit mehrfach Befreiungen erteilt wurden. Die Änderung des Bebauungsplanes sieht deshalb eine Entschlackung und Vereinfachung der örtlichen Bauvorschriften vor.

6.2.1 Regelungen zur Dachgestaltung

Im Ursprungsbebauungsplan sind klare Festsetzungen zur zulässigen Dachform und –neigung getroffen worden. In der 1. Änderung wurden die textlichen Festsetzungen übernommen, allerdings für die dort vorgesehene Hausgruppenbebauung in den Nutzungsschablonen konkretisiert. In der zweiten Änderung erfolgten für weitere Bauflächen Konkretisierungen der Vorgaben durch Eintragung in den Nutzungsschablonen.

Dachform

Mit der Neufassung des Bebauungsplanes sollen die Vorgaben zur Dachform gelockert werden, da diesbezüglich immer wieder abweichende Bauanträge bei

der Gemeinde vorgelegt wurden und keine städtebauliche Anforderlichkeit an der bisherigen Begrenzung der zulässigen Dachformen mehr erkennbar ist. Für die Bereiche mit Einzel- und Doppelhausbebauung werden daher allgemein geneigte Dächer – je nach Ursprungsregelung auch Flachdächer - zugelassen. Bei den Hausgruppen entfällt allerdings die Möglichkeit für die Errichtung eines Flachdaches, da dies in der Praxis nicht realisiert wurde und zugleich gefordert war, dass Hausgruppen eine einheitliche Dachneigung aufzuweisen hatten.

Redaktionell erfolgen die Regelungen zur Dachform künftig ausschließlich in den Nutzungsschablonen, um – wie bislang – widersprüchliche Doppelregelungen zu vermeiden.

Dachneigung

Im Gegensatz zur Dachform jedoch die bisherigen Festsetzungen zu Dachneigung grundsätzlich übernommen. Die Möglichkeit, von der vorgegebenen Dachneigung um bis zu 3° abzuweichen, wird beibehalten. Allerdings wird diese Regelung nicht mehr als Ausnahme formuliert, da kein städtebauliches Risiko bei einer Inanspruchnahme der Ausnahmeregelung erkennbar ist und durch den Verzicht auf die Ausnahme der Verwaltungsaufwand reduziert werden kann.

Eine Erhöhung der maximal zulässigen Dachneigung soll hier nicht vorgenommen werden, da dies zu einer erheblichen Beeinträchtigung benachbarter Grundstücke führen könnte.

Eine Sonderregelung wird zu Pultdächern getroffen, da sich bei Pultdächern überhohe Wandhöhen ergeben können, wenn ein Pultdach sich über die gesamte Tiefe eines Gebäudes erstreckt. Hier wird die maximal zulässige Dachneigung auf 50 % des in der Nutzungsschablone vermerkten Wertes begrenzt. Die maximale Wandhöhe kann damit nicht höher werden als die Firsthöhe bei einem klassischen Satteldach.

Für den Fall, dass ein versetztes Pultdach angeordnet wird, sind die potenziellen Auswirkungen auf die Nachbarbebauung deutlich gemindert. Daher wird ergänzend geregelt, dass die Dachneigung bei Pultdächern bis zum gemäß Nutzungsschablone zulässigen Maximalwert angehoben werden kann, wenn ein Pultdach nicht mehr als 2/3 der Gebäudetiefe überdeckt (versetztes Pultdach).

Garagen und Nebengebäude

Die Vorgabe, dass Garagen und Nebengebäude nur mit Flachdach zulässig sind, entfällt, da geneigte Dächer bei Garagen und Nebengebäude keine grundlegenden städtebaulichen Konflikte erwarten lassen. Allerdings wird die maximal zulässige Dachneigung auf die maximale Neigung des zugehörigen Hauptgebäudes begrenzt, da Garagen mit steileren Dächern als die zugehörigen Hauptgebäude im Regelfall keine gestalterische Einheit mit dem Hauptgebäude

bilden können.

Dachgauben

Die gestalterischen Vorgaben zu Dachgauben wurden in der 4. Änderung neu gefasst. Die grundlegenden Bestimmungen werden übernommen. Allerdings erscheint die Begrenzung der Zulässigkeit von Dachgauben auf 1- bis 2-geschossige Gebäude städtebaulich nicht ausreichend begründet. Zur Verbesserung der Nutzbarkeit der Dachgeschosse auch bei mehrgeschossigen Gebäuden wird daher im Interesse einer verbesserten Innenentwicklung diese Begrenzung gestrichen. Beibehalten wird jedoch die Vorgabe, dass Gauben nur bei Dächern ab 22° Neigung zulässig sind. Da alle mehr als dreigeschossigen Gebäude zwingend ein Flachdach aufweisen müssen, wirkt die Freigabe der Zulässigkeit von Dachgauben nur zugunsten der dreigeschossigen Gebäude Karlsruher Straße 64 - 82.

Gegenüberstellung der bisherigen und künftigen örtlichen Bauvorschriften zu Gauben	
bisherige örtliche Bauvorschriften des BP „Ketsch-Süd“	künftige örtliche Bauvorschriften der Neufassung des BP „Ketsch-Süd“
<p><u>Definition</u></p> <ol style="list-style-type: none"> Spitzgauben sind Dachgauben, bei denen eigene Dachflächen und ein eigener Dachgaubenfirst im rechten Winkel zum Dachfirst des Haupthauses errichtet werden. Die Dachneigung der Dachflächen der Gauben können dabei von der Dachneigung des Haupthauses abweichen. Spitzgauben können dabei auch als Dreiecksgauben, d.h. ohne senkrechte seitliche Flächen aufgebaut werden. Schleppgauben sind Dachgauben, bei denen ohne Aufbringung eines eigenen Firstes die Dachfläche des Haupthauses zu einem Teil schwächer abgeschrägt wird, um damit eine senkrechte Fläche im Dach zu erreichen. Schleppgauben müssen dabei keine senkrechten seitlichen Flächen erhalten, sondern die Flächen können abgeschrägt oder auch in das Dach integriert geschwungen gestaltet werden. Unter Dachfläche ist die Fläche zu verstehen, die sich vom Dachfirsten aus gesehen mit gleicher Neigung zu einer Seite hin erstreckt. 	<p>Für die Bestimmungen zu Dachgauben gelten folgende Definitionen:</p> <ul style="list-style-type: none"> Spitzgauben sind Dachgauben, bei denen eigene Dachflächen und ein eigener Dachgaubenfirst im rechten Winkel zum Dachfirst des Haupthauses errichtet werden. Die Dachneigung der Dachflächen der Gauben können dabei von der Dachneigung des Haupthauses abweichen. Spitzgauben können dabei auch als Dreiecksgauben, d.h. ohne senkrechte seitliche Flächen aufgebaut werden. Schleppgauben sind Dachgauben, bei denen ohne Aufbringung eines eigenen Firstes die Dachfläche des Haupthauses zu einem Teil schwächer abgeschrägt wird, um damit eine senkrechte Fläche im Dach zu erreichen. Schleppgauben müssen dabei keine senkrechten seitlichen Flächen erhalten, sondern die Flächen können abgeschrägt oder auch in das Dach integriert geschwungen gestaltet werden. Unter Dachfläche ist die Fläche zu verstehen, die sich vom Dachfirsten aus gesehen mit gleicher Neigung zu einer Seite hin erstreckt. Der Ansatz einer Dachgaube ist der Knickpunkt der sonst geraden und geschlossenen

Gegenüberstellung der bisherigen und künftigen örtlichen Bauvorschriften zu Gauben	
bisherige örtliche Bauvorschriften des BP „Ketsch-Süd“	künftige örtliche Bauvorschriften der Neufassung des BP „Ketsch-Süd“
<p>4. Der Ansatz einer Dachgaube ist der Knickpunkt der sonst geraden und geschlossenen Dachfläche und bildet somit den Anfang der eigentlichen Dachgaube sowohl in horizontaler als in vertikaler Richtung.</p>	<p>Dachfläche und bildet somit den Anfang der eigentlichen Dachgaube sowohl in horizontaler als in vertikaler Richtung. Neu: <u>Bei gerundet ausgebildeten Gauben ist der höchste Ansatz der Gaube maßgebend.</u></p>
<p>1. Dachgauben werden nach näherer Bestimmung des § 3 im gesamten Plangebiet für 1- und für 2-geschossige Gebäude zugelassen.</p> <p>2. Dies gilt nicht für Gebäude mit einer Dachneigung von weniger als 22°.</p> <p><u>Gestaltungsvorschriften</u></p> <p>1. Der Ansatz einer Dachgaube muss in allen Fällen mindestens 50 cm in der Senkrechten gemessen unter der Oberkante des Dachfirsten liegen.</p> <p>2. Die durch die Dachgaube aufgerissene Dachfläche des Hauses darf in keinem Falle mehr als 50 % der Gesamtfläche betragen.</p> <p>3. Die gesamte Breite aller Dachgauben, einer Dachfläche insgesamt darf max. 2/3 der Gesamtbreite der Dachfläche betragen.</p> <p>4. Dachgauben dürfen in keinem Falle über die Außenwand des Hauses nach vorne oder nach hinten hinausragen. Seitlich ist ein Abstand von mind. 1 m einzuhalten; bei Walmdächern oder Krüppelwalmdächern gemessen ab Walmgrad, sonst ab Außenwand.</p> <p>5. Bei Schleppegauben darf die Neigung des Gaubendaches nicht entgegen der Neigung der Dachfläche, auf der die Gaube aufgebracht ist, verlaufen.</p>	<p>1. Dachgauben sind nur bei Gebäuden mit einer Dachneigung von mindestens 22° zulässig.</p> <p>2. Der Ansatz einer Dachgaube muss in allen Fällen mindestens 50 cm in der Senkrechten gemessen unter der Oberkante des Dachfirsten liegen.</p> <p>3. Die durch die Dachgaube aufgerissene Dachfläche des Hauses darf in keinem Falle mehr als 50 % der Gesamtfläche betragen.</p> <p>4. Die gesamte Breite aller Dachgauben einer Dachfläche insgesamt darf max. 2/3 der Gesamtbreite der Dachfläche betragen.</p> <p>5. Dachgauben dürfen in keinem Falle über die Außenwand des Hauses nach vorne oder nach hinten hinausragen. Seitlich ist ein Abstand von mind. 1 m einzuhalten; bei Walmdächern oder Krüppelwalmdächern gemessen ab Walmgrad, sonst ab Außenwand.</p> <p>6. Bei Schleppegauben darf die Neigung des Gaubendaches nicht entgegen der Neigung der Dachfläche, auf der die Gaube aufgebracht ist, verlaufen.</p> <p>7. <u>Neu:</u> Der Ansatz aller Gauben eines Gebäudes muss auf gleicher Höhe liegen. Alle Gauben eines Gebäudes müssen zudem eine einheitliche Dachform und –neigung aufweisen.</p>

6.2.2 Regelungen zu Kniestöcken

Mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes „Ketsch-Süd“ wurden die Regelungen

zu Kniestöcken neu gefasst.

An diesen Regelungen wird inhaltlich festgehalten. Allerdings werden die Vorgaben redaktionell gestrafft und durch die Bezeichnung der Bauflächen, für die sie Gültigkeit haben, präzisiert. Die Vorgabe, dass durch einen Kniestock kein weiteres Vollgeschoss entstehen darf, ist entbehrlich, da die zulässige Zahl der Vollgeschosse eigenständig als Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung geregelt ist.

Gegenüberstellung der bisherigen und künftigen örtlichen Bauvorschriften zu Kniestöcken	
bisherige örtliche Bauvorschriften des BP „Ketsch-Süd“	künftige örtliche Bauvorschriften der Neufassung des BP „Ketsch-Süd“
Definition: Unter einem Kniestock ist der Abstand von Oberkante Fußboden der letzten Obergeschoßdecke bis zum Schnittpunkt zwischen Außenwand und Sparrenunterkante zu verstehen. Gestaltungsvorschriften: 1. Kniestöcke gemäß vorstehender Definition sind bei allen 1- bis 2-geschossigen Gebäuden zulässig. 2. Die höchstzulässige Höhe des Kniestocks beträgt 0,60 m. 3. Ein weiteres Vollgeschoß darf jedoch keinesfalls entstehen.	Kniestöcke sind nur in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 bis WA 5 sowie in den Reinen Wohngebieten WR 6 bis WR 15 zulässig. Die zulässige Höhe eines Kniestocks, gemessen als Abstand von Oberkante Fußboden der letzten Obergeschoßdecke bis zum Schnittpunkt zwischen Außenwand und Sparrenunterkante, beträgt maximal 0,60 m.

6.2.3 Regelungen zur äußeren Gestalt baulicher Anlagen

Bislang war geregelt, dass bei Doppelhäusern und Hausgruppen Traufhöhe, Firsthöhe, Dachneigung und Art der Dachdeckung gleich sein müssen. Diese Bestimmung stößt auf rechtliche Bedenken, da damit der Bauherr eines ersten Gebäudes über die mögliche bauliche Ausnutzbarkeit eines Nachbargebäudes entscheidet. Sie wird daher gestrichen.

Gegenüberstellung der bisherigen und künftigen örtlichen Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen	
bisherige örtliche Bauvorschriften des BP „Ketsch-Süd“	künftige örtliche Bauvorschriften der Neufassung des BP „Ketsch-Süd“
Bei Doppelhäusern und Hausgruppen müssen Traufhöhe, Firsthöhe, Dachneigung und Art der Dachdeckung gleich sein.	Die Regelung entfällt.

6.2.4 Regelungen zu Sockeln

Die Regelungen zur zulässigen Sockelhöhe wurden bereits im Ursprungsplan getroffen und seither nicht geändert. Demnach darf die Sockelhöhe bei ein- und zweigeschossigen Gebäuden 0,50 m, bei mehr als zweigeschossigen Gebäuden 1,0 m nicht überschritten werden. Als Bezugspunkt wurde die Oberkante Fußweg definiert.

An dieser Regelung soll grundsätzlich festgehalten werden. Allerdings ist der definierte Bezugspunkt nicht eindeutig. Sie wird daher neu als Hinterkante Gehweg in der Mitte der Grundstücksgrenze, die der Erschließung des Grundstücks dient, definiert.

Gegenüberstellung der bisherigen und künftigen örtlichen Bauvorschriften zu Sockeln	
bisherige örtliche Bauvorschriften des BP „Ketsch-Süd“	künftige örtliche Bauvorschriften der Neufassung des BP „Ketsch-Süd“
Die Sockelhöhe darf bei ein- und zweigeschossigen Gebäuden 0,50 m, bei mehr als zweigeschossigen Gebäuden 1,0 m – jeweils gemessen ab Oberkante Fußweg - nicht überschreiten.	Die Sockelhöhe darf bei ein- und zweigeschossigen Gebäuden 0,50 m, bei mehr als zweigeschossigen Gebäuden 1,0 m – jeweils gemessen ab Hinterkante Gehweg in der Mitte der Grundstücksgrenze, von der die Erschließung des Grundstücks erfolgt – nicht überschreiten.

6.2.5 Regelungen zu Einfriedungen

Mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes „Ketsch-Süd“ wurden die Regelungen zu Einfriedungen neu gefasst.

An diesen Regelungen wird inhaltlich festgehalten. Allerdings werden die Vorgaben redaktionell präzisiert und auf den Regelungsinhalt konzentriert.

Gegenüberstellung der bisherigen und künftigen örtlichen Bauvorschriften zur Gestaltung der Einfriedungen	
bisherige örtliche Bauvorschriften des BP „Ketsch-Süd“	künftige örtliche Bauvorschriften der Neufassung des BP „Ketsch-Süd“
<p>Einfriedigungen dürfen das Maß von 2,00 m, gemessen ab Hinterkante Gehweg, nicht übersteigen.</p> <p>Um eine uneingeschränkte Sicht in Einmündungs- und Kreuzungsbereichen von Straßen zu gewährleisten, darf die Einfriedigungshöhe im Kreuzungs- und Einmündungsbereich auf einer Länge von 5,00 m, gemessen ab Hinterkante Straße, max. 0,80 m betragen.</p>	<p>Die Gesamthöhe der Einfriedigungen darf das Maß von 2,00 m - gemessen ab Hinterkante Gehweg - nicht überschreiten.</p> <p>Abweichend von Satz 1 darf in Kreuzungs- und Einmündungsbereichen die Höhe von Einfriedigungen auf einer Länge von 5,00 m, gemessen ab Fahrbahnrand der Straße, auf die die Einfriedigung zuläuft, maximal 0,80 m betragen.</p>

6.2.6 Zahl notwendiger Stellplätze

Im Bebauungsplan „Ketsch-Süd“ wurde für jede Wohnung in Einzel- und Doppelhäusern je ein Stellplatz verlangt. Für Hausgruppen und Geschoßbauten wurde die Mindestanforderung nicht geregelt.

Die Regelungen zur Mindeststellplatzzahl wurde 1997 durch Erlass einer „Satzung über die Erhöhung der Anzahl der notwendigen Stellplätze“ (Stellplatzsatzung) der Gemeinde Ketsch abgelöst. Seither werden bei Mehrfamilienhäusern für Einzimmerwohnungen je ein Stellplatz, für Zweizimmerwohnungen je 1,5 Stellplatz und für alle übrigen Wohnungen je zwei Stellplätze verlangt. Bei Einfamilienhäusern sind generell zwei Stellplätze gefordert.

Die bisherige, zur neuen Satzung widersprüchliche Regelung wird nicht in die Neufassung übernommen. Vielmehr wird durch einen Hinweis klargestellt, dass für die Zahl der notwendigen Stellplätze die Stellplatzsatzung der Gemeinde Ketsch maßgebend ist.

Gegenüberstellung der bisherigen und künftigen örtlichen Bauvorschriften zur Zahl notwendiger Stellplätzen	
bisherige örtliche Bauvorschriften des BP „Ketsch-Süd“	künftige örtliche Bauvorschriften der Neufassung des BP „Ketsch-Süd“
<p>Bei Einzel- und Doppelhäusern ist für jede Wohnung ein privater Stellplatz anzulegen.</p>	<p>Die Regelung entfällt. Maßgebend ist die „Satzung über die Erhöhung der Anzahl der notwendigen Stellplätze“ (Stellplatzsatzung) der Gemeinde Ketsch.</p>

6.3 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist bereits vollständig erschlossen. Die Verkehrsflächen sind gemäß den Festsetzungen der bisherigen Bebauungspläne hergestellt. Weitere Maßnahmen zur Erschließung oder zur Änderung der bestehenden Verkehrserschließung sind nicht vorgesehen.

Klarstellende Änderungen ergeben sich nur im Bereich einiger Fußwege, die ausschließlich der Erschließung von Hausgruppen dienen. Im Ursprungsbebauungsplan sind diese Wege zum Teil als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Soweit sich diese Flächen jedoch tatsächlich in privatem Eigentum befinden, werden sie künftig in die Bauflächen einbezogen.

6.4 Grünordnung

Gemäß § 1a Baugesetzbuch sind im Rahmen der Abwägung die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Naturschutzgesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder der Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

Da die maßgebenden Vorgaben des Bebauungsplanes zum Maß der baulichen Nutzung weitestgehend aus den bislang rechtskräftigen Bebauungsplänen übernommen werden, bereitet die Neufassung des Bebauungsplanes keine relevanten zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft vor. Ein Ausgleich wird daher nicht erforderlich.

6.5 Versorgung

Die Versorgung des Baugebietes mit Strom, Telefon, Gas und Wasser ist durch die bereits bestehenden Erschließungsanlagen gegeben. Die vorhandenen Trafostationen werden entsprechend des gegebenen Bestandes festgesetzt.

Über das Planungsgebiet führen je eine Hochspannungsleitungen der EnBW und der DB Energie. Zu diesen Hochspannungsleitungen sind vertikale und horizontale Schutzabstände einzuhalten. Die Schutzstreifenbereiche stehen für eine Bebauung nur eingeschränkt zur Verfügung; eine grundsätzliche Nicht-Bebaubarkeit ist jedoch nicht gegeben. Die maximal zulässigen Gebäudehöhen sind im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren mit den Leitungsbetreibern abzustimmen.

Die Freileitungen führen – gemessen am Ort des größten Durchhangs der Leiter zwischen zwei Masten und in 1 m über Erdboden - zu einer elektrischen Feldstärke von 4 kV/m sowie einer magnetischen Flußdichte von 32 mT. Die Grenzwerte der 26. BImSchV (Verordnung über elektromagnetische Felder) werden unter-

schritten.

Entlang der Karlsruher Straße verläuft zudem eine Gashauptleitung der MVV Energie. Diese liegt jedoch innerhalb öffentlicher Straßenflächen und bedarf daher keiner gesonderten Festsetzung.

6.6 Entwässerung

Die Ableitung des Schmutz- und Niederschlagswassers erfolgt über die vorhandene Kanalisation. Da die Festsetzungen zur Grundflächenzahl unverändert bleiben, ergibt sich keine erhöhter Abfluss in die Kanalisation. Ausbauerfordernisse in Folge der Neuaufstellung des Bebauungsplanes ergeben sich nicht.

7. Bodenordnung

Innerhalb des Bebauungsplangebietes werden keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

8. Umweltbericht

Im Bauleitplanverfahren ist eine Umweltprüfung erforderlich. § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB definiert die Umweltprüfung als Verfahrensabschnitt, in dem die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen dargestellt und ermittelt, sowie in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Maßgebend sind hierbei die voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung, d.h. die Umweltauswirkungen, die in Folge der Neuaufstellung des Bebauungsplanes erstmalig möglich werden.

8.1 Beschreibung des Vorhabens

Die Gemeinde Ketsch stellte Anfang der 70er Jahre des 20. Jahrhunderts den Bebauungsplan „Ketsch Süd“ zur Deckung der damals bestehenden Wohnbaulandnachfrage auf. Dieser Bebauungsplan bildete die planungsrechtliche Grundlage für die Erschließung und Bebauung der Flächen südlich der damaligen, durch die Seestraße begrenzten Ortslage.

In der zweiten Hälfte der 70er Jahre des 20. Jahrhunderts wurde der Bebauungsplan mehrfach in verschiedenen Teilbereichen geändert (Änderungen 1 bis 3). Dabei wurden insbesondere die Bebauungsmöglichkeiten in den geänderten Bereichen an die tatsächliche Baulandnachfrage angepasst.

Sämtliche nachfolgenden Änderungen (Änderungen 4 bis 6) bezogen sich nur noch auf Einzelaspekte der örtlichen Bauvorschriften.

Die Bebauung des Planungsgebietes ist mittlerweile weitestgehend abgeschlossen. Es bestehen nur noch wenige unbebaute Grundstücke, die jedoch in die Gartenflächen benachbarter Wohngebäude einbezogen sind und somit nicht als Baulücken im engeren Sinne anzusprechen sind.

In den letzten Jahren kam es verstärkt zu Veränderungsabsichten im Gebäudebestand. Zudem ist zu erwarten, dass angesichts der Entstehungszeit der Bebauung und der Altersstruktur der damaligen Bauherren in absehbarer Zeit deutliche Umbrüche in der Bevölkerungsstruktur eintreten werden. Es wird vermehrt zu Eigentümerwechseln kommen. In diesem Zusammenhang steht zu erwarten, dass die Gebäude – soweit noch nicht geschehen – an veränderte Wohnvorstellungen angepasst werden sollen. Dies betrifft insbesondere Umbauten im Gebäude, aber auch Anbauten sowie eine energetische Sanierung.

Daher ist absehbar, dass die gültigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Bestimmungen im Einzelfall einer zukunftsorientierten Weiterentwicklung des Gebäudebestandes entgegen stehen können.

Die Gemeinde hat sich aus diesem Grund dazu entschlossen, den Bebauungsplan „Ketsch Süd“ zu überarbeiten. Neben einer redaktionelle Neufassung mit klarer Trennung der planungsrechtlichen Festsetzungen und der

örtlichen Bauvorschriften ist es insbesondere Zielsetzung, die überbaubaren Grundstücksflächen für alle Grundstücke auf eine Mindestdiefe von 15 m auszuweiten, um eine Anpassung der bestehenden Gebäude an veränderte Anforderungen zu ermöglichen.

Wesentliche Änderungen an den Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sind nicht beabsichtigt. Es erfolgt einzig ein Verzicht auf die Festsetzung eines Sondergebietes für eine Schule (hier künftig Festsetzung als öffentliche Grünfläche) und die Umwandlung der Festsetzung eines Sondergebietes für einen Kindergarten in eine Fläche für Gemeinbedarf.

Gegenüber der heutigen Bestandssituation ergeben sich somit keine relevanten Änderungen der zulässigen Flächennutzungen, die Auswirkungen auf die Umwelt erwarten lassen oder einen erhöhten Schutzanspruch für sich beanspruchen könnten.

Flächennutzungen	Bestand	Planung
Mischgebiet	3.630 m ²	3.630 m ²
Allgemeine Wohngebiet	17.220 m ²	17.220 m ²
Reine Wohngebiete	247.760 m ²	247.760 m ²
Sondergebiete	5.430 m ²	--
Fläche für Gemeinbedarf	--	2.230 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen	75.070 m ²	75.070 m ²
Öffentliche Grünflächen	10.970 m ²	14.170 m ²
Gesamt	360.080 m²	360.080 m²

8.2 In Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes

Die planungsrelevanten Fachgesetze für die Durchführung der Bauleitplanung einschließlich aller Belange des Umweltschutzes sind bereits eingangs dieser Begründung dargelegt worden. Für den Umweltbericht sind dies insbesondere das Bundesnaturschutzgesetz, das Naturschutzgesetz des Landes Baden-Württemberg (NatSchG), das Wassergesetz Baden-Württemberg (WG) und alle die den Schallschutz im Städtebau regelnden einschlägigen Gesetze und Normen.

Bau- und Planungsrecht

Grundsätzliche Planungsziele ergeben sich aus den Zielen und Grundsätzen der

Landes- und Regionalplanung sowie aus den §§ 1 Abs. 5 und 1a Abs. 1 BauGB. Danach soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleistet und dazu beigetragen werden, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen. Bezogen auf den Bebauungsplan sind insbesondere folgende umweltbezogenen Planungsgrundsätze und –ziele relevant:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung
- die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile.

Naturschutzrecht

Die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind im Bundesnaturschutzgesetz definiert. Demnach sind Natur und Landschaft so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.

Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind zu unterlassen, unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist. Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist.

Artenschutzrecht

Für das Planungsgebiet ist nicht gänzlich auszuschließen, dass besonders geschützte Arten bzw. streng geschützte Arten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes vorkommen. Ist dies der Fall, werden die Bestimmungen in den §§ 44 ff Bundesnaturschutzgesetz maßgebend. Gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz gelten für die besonders geschützten Arten umfassende Zugriffsverbote.

Entsprechend § 44 Abs. 5 BNatSchG gelten die artenschutzrechtlichen Verbote al-

lerdings bei nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhaben nur für in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführte Tier- und Pflanzenarten sowie die europäischen Vogelarten gemäß Artikel 1 der Vogelschutzrichtlinie (eine Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 BNatSchG ist bislang nicht erlassen).

Für alle sonstigen Arten gelten die artenschutzrechtlichen Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote bei zulässigen Eingriffen nicht. Dessen ungeachtet ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes im Rahmen der Eingriffsregelung über die Zulassung von Eingriffen auch vor dem Hintergrund der Auswirkungen auf besonders geschützte Arten zu entscheiden.

Bezogen auf die in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Tier- und Pflanzenarten sowie die europäischen Vogelarten gilt das Verbot einer Schädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Betrachtung kommt daher der Frage der Situation im räumlichen Zusammenhang eine maßgebende Bedeutung zu.

Das Verbot einer unvermeidbaren Beeinträchtigung von in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Tier- und Pflanzenarten sowie von europäischen Vogelarten gilt ebenso nicht, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Vermeidbare Beeinträchtigungen (einschließlich der Tötung) bleiben unzulässig.

Wasserrecht

Gemäß Wassergesetz Baden-Württemberg als Ausformung des Wasserhaushaltsgesetzes des Bundes sollen natürliche oder naturnahe Gewässer erhalten werden. Bei anderen Gewässern ist ein naturnaher Zustand anzustreben. Das natürliche Wasserrückhaltevermögen ist zu erhalten.

Hinsichtlich des Niederschlagswassers regelt § 55 WHG, dass Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Allerdings sind bereits alle Grundstücke abwasserseitig erschlossen, so dass die Vorgaben des Wasserrechts allenfalls im Falle eines Abbruchs und Neubaus greifen.

Immissionsschutzrecht

Menschen, Tiere, Pflanzen, Böden, Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und

Sachgüter sind entsprechend den einschlägigen gesetzlichen Vorschriften vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen. Dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen ist vorzubeugen.

Gemäß § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen so einander zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen ausgehende Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Gleichzeitig sollen neben dem Schutz der angrenzenden Gebiete gesunde Arbeitsverhältnisse innerhalb des Gebietes herrschen.

8.3 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

Landschaftsstruktur

Das Plangelände liegt naturräumlich im Nördlichen Oberrheintiefland. Nach der naturräumlichen Gliederung befindet sich das Plangebiet in der Haupteinheit Neckar-Rheinebene in der Untereinheit „Schwetzinger Sand“.

Der „Schwetzinger Sand“ wird auf nährstoffreicheren, tiefgründigen Sandböden traditionell für den Spargelanbau genutzt.

Geologie und Böden

Geologie

Das Planungsgebiet liegt im zentralen Bereich des nahezu 300 km langen Oberrheingrabens, der Teil einer überregionalen Bruchzone ist, die Europa von Nordosten nach Südwesten durchzieht. Im Oberrheingraben erfolgten in der Folge Sedimentablagerungen verschiedenen Ursprungs. Im Planungsgebiet maßgebend sind die Flussablagerungen, die sich durch den Neckar ergeben haben.

Böden

Natürliche Oberböden sind im Planungsgebiet nicht mehr vorhanden. Der planungsrechtlich zulässige Versiegelungsgrad von maximal 80 % ist bei fast allen bebauten Grundstücken ausgeschöpft bzw. sogar überschritten.

Gewässerhaushalt

Im Plangebiet ist kein Fließgewässer anzutreffen.

Über den Grundwasserflurabstand liegen keine konkreten Erkenntnisse vor. Entsprechend der örtlichen Gegebenheiten ist jedoch davon auszugehen, dass das Grundwasser erst mehrere Meter unter Flur ansteht.

Klima

Das Klima im Untersuchungsgebiet ist dem Klimabezirk des mittleren Oberrheingrabens zuzurechnen und zeichnet sich das Planungsgebiet durch milde Winter und warme Sommer aus.

Eine klimatische Vorbelastung ergibt sich aus der Lage in der Rheinebene und den damit verbundenen austauscharmen und windschwachen Wetterlagen. Die Vertikalzirkulation wird dabei durch warme Luftschichten in geringer Höhe der Atmosphäre unterbunden, was zu drückender Schwüle im Sommer und Inversionslagen im Herbst und Winter führt. Insbesondere die schlecht durchlüfteten Innerortslagen, wie sie im Planungsgebiet und seinem Umfeld gegeben sind, sind als klein-klimatische Defizitbereiche zu betrachten.

Biotopstrukturen

Das Planungsgebiet ist weitgehend bebaut und versiegelt. Vegetationsbestände finden sich nur in Form artenarmer Rasenflächen sowie kleinflächiger Zier- und Randgrünflächen.

Für den Arten- und Biotopschutz bedeutsame Biotopbestände bestehen im gesamten Planungsgebiet nicht. Das Planungsgebiet ist somit als Defizitraum anzusprechen.

Landschaftsbild/Erholungspotenzial

Das Landschaftsbild im Bereich des Plangebiets wird geprägt durch die bestehende, zum Teil großdimensionierte gewerbliche Bebauung im Planungsgebiet selbst, aber auch in dessen Umfeld. Weiterhin prägend sind die überspannenden Hochspannungsfreileitungen.

Das Planungsgebiet hat somit für das Landschaftsbild keine Bedeutung, sondern stellt vielmehr eine Beeinträchtigung dar.

Gleiches gilt auch in Bezug auf das Erholungspotenzial.

Kultur- und Sachgüter

Planungsrelevante Kultur- und Sachgüter befinden sich nur in Form der bestehenden Wohngebäude im Planungsgebiet. Denkmalgeschützte Anwesen oder sonstige unter Denkmalschutz stehende Einzelobjekte sind nicht vorhanden.

8.4 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Grundlage für den Umweltbericht ist ein Vergleich der Auswirkungen auf die Schutzgüter bei Realisierung und bei Nicht-Realisierung der Planung. Bezogen auf die einzelnen Landschaftspotenziale ist von folgender Entwicklung auszugehen:

Ermittlung, Beschreibung, Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter bei Nichtdurchführung des Vorhabens	
Schutzgut	Auswirkungen
Mensch	Die bestehenden Nutzungen bleiben erhalten.
Tiere und Pflanzen	Die bestehende Pflanzen- und Tierwelt bleibt erhalten.
Boden	Der Eintrag von Pflanzenschutz und Düngemitteln aufgrund der Gartennutzung bleibt bestehen. Eine Zunahme der Versiegelung über das bereits eingetretene Maß hinaus wird sich allenfalls in geringem Umfang ergeben.
Wasser	Das Niederschlagswasser wird weiterhin über die Kanalisation abgeleitet werden. Der Eintrag von Pflanzenschutz und Düngemitteln aufgrund der Gartennutzung bleibt bestehen.
Luft	Es sind keine Veränderungen zu erwarten.
Klima	Es sind keine Veränderungen zu erwarten.
Landschaft	Es sind keine Veränderungen zu erwarten.
Biologische Vielfalt	Es sind keine Veränderungen zu erwarten.
Kultur- und Sachgüter	Es sind keine Veränderungen zu erwarten.
Erhaltungsziele und Schutzzweck von FFH- und Vogelschutzgebieten	FFH- und Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen

8.5 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung oder zum Ausgleich der nachteiligen Wirkungen

8.5.1 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung oder zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft

Durch die Planung sind keine zusätzlichen, d.h. bislang nicht bereits zulässigen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten. Maßnahmen zur Vermeidung, zur

Minderung oder zum Ausgleich von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft sind demzufolge nicht erforderlich und werden daher auch nicht vorgesehen.

8.5.2 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich von Schall- oder Luftschadstoffimmissionen

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich von Schall- oder Luftschadstoffimmissionen werden nicht vorgesehen, da durch die Planung keine Nutzungen neu zugelassen werden, die nicht bereits bislang zulässig gewesen sind.

8.6 Beschreibung der zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen

8.6.1 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes sind keine zusätzlichen, d.h. bislang nicht bereits zulässigen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, da die maßgebenden Festsetzungen zu den Bauflächen insgesamt sowie zur Grundflächenzahl im Wesentlichen unverändert bleiben.

Denkbare zusätzliche Versiegelungsmöglichkeiten durch die Ausdehnung von überbaubaren Grundstücksflächen, die ohnehin nur im Rahmen der festgesetzten Grundflächenzahl ausgeschöpft werden können, sind angesichts der bereits bislang zulässigen Gesamtversiegelung völlig untergeordnet.

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes führt somit nicht zu relevanten Auswirkungen auf Boden, Natur und Landschaft.

8.6.2 Immissionsschutz

Durch die Planung werden keine Nutzungen neu zugelassen, die nicht bereits bislang zulässig gewesen sind. Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes löst somit in Bezug auf den Immissionsschutz keine neuen Konfliktsituationen aus.

8.6.3 Kultur- und Sachgüter

Von der Planung sind keine schutzwürdigen Kultur- und Sachgüter betroffen.

8.7 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Standortalternativen im Sinne von Nutzungsalternativen wurden im Rahmen der Planänderung nicht geprüft, da die betreffenden Flächen bereits weitestgehend bebaut sind und Baurechte nach § 30 BauGB bestehen, die nicht ohne besonderes städtebauliches Erfordernis eingeschränkt werden sollen.

Grundlegende Vorhabenalternativen waren nicht zu prüfen, da eine andere Nutzung als eine wohnbauliche Nutzung angesichts des Bestandes nicht in Betracht kommt. Geprüft wurde jedoch die Varianten einer Aufhebung des bisherigen Bebauungsplans, womit § 34 BauGB zur Beurteilungsgrundlage geworden wäre. Auch bei einer Umstellung auf einen einfachen Bebauungsplan im Sinne von § 30 Abs. 3 BauGB ohne Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung und/oder der überbaubaren Grundstücksfläche wären die jeweils nicht geregelten qualifizierenden Belange nach § 34 BauGB zu beurteilen gewesen. Gegenüber der bisherigen planungsrechtlichen Situation wären dadurch Erweiterungen der Bebauungsmöglichkeiten mit entsprechenden Auswirkungen auf Boden, Natur und Landschaft geschaffen worden.

8.8 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren

Für die Erstellung des Umweltberichts waren keine technischen Verfahren erforderlich.

8.9 Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Aufgaben aufgetreten sind, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse

Bei der Zusammenstellung der Angaben sind keine Schwierigkeiten, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse aufgetreten.

8.10 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

Entsprechend § 4 c BauGB sind die erheblichen Umweltauswirkungen durch die Gemeinde zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen festzustellen und in der Lage zu sein, geeignete Abhilfemaßnahmen zu ergreifen. Unvorhergesehen sind Auswirkungen, wenn sie nach Art und/oder Intensität nicht bereits Gegenstand der Abwägung waren.

Aufgrund der Bestandssituation im Plangebiet und der vorgesehenen Nutzung sind Auswirkungen, die nicht bereits Gegenstand der Abwägung waren, nicht zu erwarten.

8.11 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die maßgebenden Vorgaben des Bebauungsplanes zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur überbaubaren Grundstücksfläche werden weitestgehend aus den bislang rechtskräftigen Bebauungsplänen übernommen. Somit bereitet die Neufassung des Bebauungsplanes keine relevanten zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft vor.

Zudem werden durch die Planung keine Nutzungen neu zugelassen, die nicht bereits bislang zulässig gewesen sind. Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes löst somit in Bezug auf den Immissionsschutz keine neuen Konfliktsituationen aus.

9. ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

9.1 Zielsetzung der Planung

Die Gemeinde Ketsch stellte Anfang der 70er Jahre des 20. Jahrhunderts den Bebauungsplan „Ketsch Süd“ zur Deckung der damals bestehenden Wohnbau nachfrage auf. Dieser Bebauungsplan bildete die planungsrechtliche Grundlage für die Erschließung und Bebauung der Flächen südlich der damaligen, durch die Seestraße begrenzten Ortslage.

In den letzten Jahren kam es verstärkt zu Veränderungsabsichten im Gebäudebestand. Zudem ist zu erwarten, dass angesichts der Entstehungszeit der Bebauung und der Altersstruktur der damaligen Bauherren in absehbarer Zeit deutliche Umbrüche in der Bevölkerungsstruktur eintreten werden. Es wird vermehrt zu Eigentümerwechseln kommen. In diesem Zusammenhang steht zu erwarten, dass die Gebäude – soweit noch nicht geschehen – an veränderte Wohnvorstellungen angepasst werden sollen. Dies betrifft insbesondere Umbauten im Gebäude, aber auch Anbauten sowie eine energetische Sanierung.

Daher ist absehbar, dass die gültigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Bestimmungen im Einzelfall einer zukunftsorientierten Weiterentwicklung des Gebäudebestandes entgegen stehen können.

Die Gemeinde hat sich aus diesem Grund dazu entschlossen, den Bebauungsplan „Ketsch Süd“ zu überarbeiten. Neben einer redaktionelle Neufassung mit klarer Trennung der planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften ist es insbesondere Zielsetzung, die überbaubaren Grundstücksflächen für alle Grundstücke auf eine Mindestdiefe von 15 m auszuweiten, um eine Anpassung der bestehenden Gebäude an veränderte Anforderungen zu ermöglichen.

Wesentliche Änderungen an den Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sind nicht beabsichtigt.

Mit der Neufassung der bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Bestimmungen soll eine zukunftsorientierte Weiterentwicklung des Gebäudebestandes ermöglicht werden.

9.2 Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Umweltbelange werden im Bebauungsplan vorrangig durch die Überplanung einer bislang bereits baulich genutzten Fläche bzw. einer Fläche mit bestehenden

Baurechten beachtet. Eine Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich erfolgt nicht.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden keine Eingriffe in Natur und Landschaft neu zugelassen. Insofern ist auch kein Ausgleich erforderlich.

Auch in Bezug auf den Immissionsschutz ergeben sich durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes keine veränderten Anforderungen oder Auswirkungen.

9.3 Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung ergaben sich keine Stellungnahmen, die gegen die Planung gesprochen hätten.

9.4 Geprüfte anderweitige Planungsmöglichkeiten

Standortalternativen im Sinne von Nutzungsalternativen wurden im Rahmen der Planänderung nicht geprüft, da die betreffenden Flächen bereits weitestgehend bebaut sind und Baurechte nach § 30 BauGB bestehen, die nicht ohne besonderes städtebauliches Erfordernis eingeschränkt werden sollen.

Grundlegende Vorhabenalternativen waren nicht zu prüfen, da eine andere Nutzung als eine wohnbauliche Nutzung angesichts des Bestandes nicht in Betracht kommt. Geprüft wurden jedoch die Varianten einer Aufhebung des bisherigen Bebauungsplans, womit § 34 BauGB zur Beurteilungsgrundlage geworden wäre. Auch bei einer Umstellung auf einen einfachen Bebauungsplan im Sinne von § 30 Abs. 3 BauGB ohne Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung und/oder der überbaubaren Grundstücksfläche wären die jeweils nicht geregelten qualifizierenden Belange nach § 34 BauGB zu beurteilen gewesen. Gegenüber der bisherigen planungsrechtlichen Situation wären dadurch Erweiterungen der Bebauungsmöglichkeiten mit entsprechenden Auswirkungen auf Boden, Natur und Landschaft geschaffen worden.

Ketsch, den